

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-982

25.10.2021

Protector Forsikring ASA

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Fritidsbolig – taklekkasje – risikoopplysninger – TG 1 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Trysil kommune oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill., og overtatt av kjøper 27.10.17. Det ble ved salget opplyst at fritidsboligen ble tilbygd i 2004-2005 og at det i 1993 ble lagt nytt tak på den eldre delen. Takkonstruksjonen og taktekingen var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det ble i tilstandsrapporten påpekt noe skjolder etter antatt kondensvann, men ikke påvist fuktighet. I egenerklæringen hadde selger blant annet skrevet at snø på nederste del av taket alltid måtte fjernes mot nord for å sikre best mulig ventilasjon. Etter overtakelsen avdekket kjøper vanninntrenging fra taket, og anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kostnadene var påregnelige på bakgrunn av takets alder, og at forholdet kunne utbedres for et lavere beløp. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 579 250.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninntrenging fra tak, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en fritidsbolig i Trysil kommune opprinnelig oppført i 1965, med tilbygg fra 2004-2005.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Vedholdt hytte (...) – hytta er tilbygd i 2004-2005.

STØRRE UTVENDIGE MODERNISERINGSARBEIDER

2017 - oppføring av ny terrasse mot sør.

2004-2005 - er hytta tilbygd.

1993 - Nytt tak på eldre del.

Fra tilstandsrapportens "*Konklusjon*" hitsettes følgende:

Fritidsbolig på et plan i tømmerlaft, stavlaftkonstruksjon ved bod mot sør. Byggeår opplyst 1965. Opplyst tilbygget mot nord med stue, bad og soverom ca 2004-2005. Yttervegger ved tilbygget del i tømmerlaft, samt noe bindingsverk med utvendig stående kledning. Fundamentert med betong-/trepilarer til antatt byggefast grunn. Innvendige skråhimlinger med synlige tømmeråser. Saltak tekket med torv. Terrasse med adkomst fra inngangsparti og stue. Bygningsmasse med normal håndverksmessig utførelse. Generelt normal bruksslitasje ved overflater og installasjoner alder tatt i betraktning. (...) Påvist noe mindre skjevheter ved takflater opprinnelig del mot sydøst, samt noe ved gulvflater, antatt grunnet setninger kombinert med tele-/jordtrykksproblematikk. Forøvrig ble ingen vesentlige feil eller mangler avdekket ved befaringen.

Det fremgikk videre at det var gjort et fradrag i den tekniske verdien på kr 650 030, tilsvarende 25 % av beregnede byggekostnader.

Videre hitsettes det fra rapportens punkt "Takkonstruksjon" og "Taktekking":

Takkonstruksjon (TG 1)

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med sperretaksløsning. Antatt isolert med mineralull. Undertak antatt med rupanel. Innvendige skråhimlinger med synlige tømmeråser. Ventilering takflater via spalte ved raft, med netting.

Vurdering

Påvist noe mindre skjevheter ved takflater opprinnelig del mot sydøst, antatt grunnet setninger etter tele-/jordtrykksproblematikk. Noe spor/skjolder etter antatt kondensvann ved overgang vegg tak ved baderom opprinnelig del. Ingen påvist restfuktighet. Forøvrig ingen synlige tegn ved innvendige flater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

Taktekking (TG 1)

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakkonstruksjoner tekket med torv, tekking opplyst antatt fra byggeårene. Undertak antatt med rupanel og papptekking, samt dremsplate. Vindskier og isbord med behandlet tre, dels ubehandlet ved gavl mot sydvest. Torvhaldstokker antatt med impregnert tre.

Vurdering

Torvtekking er noe mosegrodd ved opprinnelig del. Forkantbord med noe slitasje og høy fuktbelastning mot nordøst, grunnet manglende forkantbeslag og renne. Ingen tegn til lekkasjer eller mangler ved tekkingen.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for torvtekking fra 30 til 80 år. Avhengig av utførelse.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte eiendommen i 1994. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?

"Ja. Under første eier (1965- sirka 1985) var det en vann-/fuktskade i tak som ble utbedret eller administrert av K. Hytteservice. I samband med at tilbygget ble satt opp (2004-2005) er det dessuten lagt nytt tak."

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

"Nei".

14. Er det innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut, etter opprinnelig byggeår (eks kjeller, loft, bod eller andre deler av boligen)?

"Ja. Det ble bygget ut en tømmerseksjon under 2004-2005. Det tilkom storstue, et ekstra badrom og et større soverom. Tömringa ble utført av lokale tömrere. Snekkerarbeid av J. Elektrisk arbeid av R. Elektriske."

14.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

"Ja".

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

"Noen merknader om funksjon:

Vann: Ha alltid varme på badet om vinteren. Termostat for gulvvarme bør stå på 2,5-3. Steng av vann og ha dører til bad stengte ved avreise. Røret med tilførsel av vann utenfra har varmekabel. Den står alltid på, bryter under kjøkkenbenken.

Fjern alltid snø på nederdel av tak (gjelder fremst nordsiden der snøen legger seg) så ventilasjonen under tak blir best mulig. Fyr med måte, gjelder både peis og elektrisk. Sett alltid på vifte i bad ved dusching. Viktig for å minimere kondens."

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 2 950 000 ved kjøpekontrakt datert 13.10.17, og overtatt av kjøper den 27.10.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen vanninntrenging fra taket. Det ble reklamert over forholdet 7.5.19.

I e-post fra K. Snekkerservice av 2.8.2020 fremgikk følgende:

Oversender og bilder og kommentar på feilsøking etter vannlekkasje på soverommet i hytte på F. Jeg har demontert taklister panel og isolasjon i taket for og se hvor vann har kommet inn. Den dagen jeg demonterte panel og isolasjon i taket regnet det ute. Når panel var fjernet ser jeg at det har ligget vann på fuktspærre i taket. (plast) jeg fjerner isolasjon og ser da fuktspor i bjelkelag og på rupanel på oversiden av sperrer. Fuktspor ligger rett under der gradrenne på utv tak er. Men alt er tørt den dagen jeg åpner opp. Jeg har latt det stå oppe for og se på det kommer inn vann på ett senere tidspunkt. Jeg har vært innom 3 dager på rad når det har kommet mye regn. Men fortsatt ikke sett noe mer fukt i taket noen sted. Det jeg konkluderer med er at det kan være for dårlig lufting. Og det skaper kondens på vintertid når det er kuldegrader ute og + grader inne. Vi har ikke åpnet noe ut forløpig. Skal vi fjerne torvet på taket og lete etter mulige lekkasjer andre steder må vi få en skriftlig bestilling på dette.

Kjøper har videre lagt frem en tilstandsrapport fra blikkenslagermester K. av 24.2.21:

Lufting på undertak er 20 mm og ikke 50 mm som det skal være. Det er heller ingen utlufting på møne/toppen av tak for å slippe ut varmluft. Dvs at all varmluft står og "stanger" ved møne. Ved værerslag og temperatur forandring vil dette omgjøres til fuktighet som trekker inn i hytten.

Det ble også lagt frem tilbud på blikkenslagerarbeid fra T.K. AS 24.2.21 på kr 579 250 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt reklamasjonstakst av 26.4.21 fra takstmann F.:

Lekkasje gjennom yttertak er overveiende sannsynlig kondens. Dette i kombinasjon med lokale lekkasjer gjennom yttertak i forbindelse med bakvann.

Ut fra opplysninger gitt av kravstiller så er de på hytta gjennomsnittlig 1-2 ganger pr måned gjennom vinterhalvåret. Det står på tilnærmet romtemperatur i hytta også da den ikke brukes ifølge opplysninger gitt av kravstiller. Dette kan være en bruksendring i forhold til hvordan tidligere eier holdt hytta varm i perioder den ikke ble benyttet.

Ved å holde normal romtemperatur konstant gjennom vinteren fører til et større damptrykk som øker problemene med kondensering i isolert skråtakkonstruksjon.

Merk at opprinnelig del av denne hytta er oppført i 1965. Hyttebygg fra den tiden var normalt ikke bygget med tanke på permanent oppvarming gjennom vinterhalvåret. Kondensering i denne gamle konstruksjonen må tilskrives bruksendring ved at hytta er nå fullt oppvarmet gjennom hele vinteren.

Takkonstruksjonen på påbygd del fra 2004 er ikke utluftet i mønet. Dette bidrar til at kondensert luft i luftsjikt i skråtakkonstruksjonen ikke får "pustet ut" i denne delen av konstruksjonen.

Over lengre kuldeperioder kan det danne seg rim i dette luftsjiktet. I forbindelse med værerslag så smelter rim og vann trekker ned i underliggende konstruksjoner ned mot takfot/opprinnelig yttervegg mellom hovedsoverom i tilbygg og peisestue i opprinnelig del av hytta.

Medvirkende årsak er overveiende sannsynlig snøsmelting på tak over oppvarmede rom, som fører til at det bygger seg opp is ved takfot, det vil si del av taket på utsiden av yttervegger. Ved videre snøsmelting på tak vil denne isdannelsen gradvis bygge på seg. Videre smeltevann vil "demme" seg opp mot denne isdannelsen, og føre til at vann bygger seg opp mot takets fallretning (bakvann) og trekke ned gjennom omleggsskjøter i taktekking, ned i overgang mot yttervegger.

(...)

Ut fra opplysninger gitt av kravstiller har de gode rutiner i forbindelse med snømåking av taket gjennom vinteren.

Ved besiktigelsen kunne det konstateres betydelige snømengder på berørt del av taket, se bilde av dette under.

(...)

Hyttas opprinnelige del fra 1965 var oppført på et tidspunkt uten noen form for forskriftskrav i forbindelse med oppføring av fritidshus. Det er etablert et luftsjikt i takkonstruksjonen her, som nevnt over. Fra denne hyttas opprinnelige bruk fra 1965 og fram til dagens bruk av hytta har dette forandret seg. Dette ved at hytta nå permanent står oppvarmet, som fører til denne typen problemer.

Årsak til lekkasje lokalt i tak gjennom hyttas opprinnelige del, mellom soverom og peisestue, er overveiende sannsynlig en direkte utetthet i tettesjiktet under torvteking. Her kan det se ut til at det har oppstått en betydelig setning i konstruksjonen, som overveiende sannsynlig har ført til mindre utettheter lokalt i området hvor vann lekker inn.

Det er betydelig med vekst av busker om mindre "trær" i torvtekingen. Dette er veldig uheldig og fører ofte til at rotverk skader tettesjikt under torvtekingen.

(...)

7.09 - Følgeskader/konsekvenser

Ingen av betydning.

7.12 – Undertegnende kommentar

I telefonsamtale med kravstiller samme dag som befaringen fant sted, ble de oppfordret til å sørge for å fjerne snø på taket i det berørte området på gammel del av hytta, og i overgang mot påbygd del.

De ble også oppfordret til å senke temperaturen i hyttas opprinnelige del, i periodene de ikke bruker den. Dette reduserer problemene de erfarer.

Ved befaringen kunne det konstateres at det er betydelig med diverse buskevekster som har slått rot i torvteking, både på hyttas opprinnelige del og påbygde del. Spesielt mindre grantrær er i ferd med å vokse opp. Røtter fra grantrær kan raskt gjøre skader på tettesjiktet under torvtekingen, som kan bidra til vanninntrengning. Kravstiller er gjort kjent med dette.

Fremlagt pristilbud for full ombygging og oppgradering av takkonstruksjonen, som er kostnadsberegnet av T.K., til kr 463 400,- eks mva anses å være en akseptabel pris for disse arbeidene. (...)

Takstmann F. anslo kostnadene for etablering av luftelyre til kr 103 825 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at nødvendige utbedringskostnader var estimert til rundt 20 % av kjøpesummen. Kjøper bemerket videre at taket på den opprinnelige delen ble byttet i 1993, samt at hytten ble tilbygget i 2004, og ble markedsført som velholdt og med alminnelig god standard. Både takkonstruksjonen og taktekingen ble gitt TG 1 ved salget, og det ble heller ikke gitt risikoopplysninger om verken mangelfull lufting, kondensering eller vanninntrenging. Kjøper anførte videre at årsaken til vanninntrengingen skyldtes en byggefeil og ikke endret bruk.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 579 250, med fradrag for standardheving og økt levetid etter nemndas skjønn.

Selskapet har anført at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det var sannsynliggjort at det anførte forholdet kunne utbedres på en fullgod måte til kr 103 825, og at det var den rimeligste utbedringsmetoden som skulle legges til grunn. Selskapet bemerket videre at avvikene sannsynligvis hadde oppstått som en følge av endret bruk.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til takets alder og opplysninger gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra taket på en fritidsbolig som er bygget i 1965 med tilbygg i 2004-2005.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt og deler sekretariatets vurdering om at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør omkring 13,35 % av kjøpesummen. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til.

Det siteres videre fra sekretariatets vurdering av saken:

I nærværende sak er det snakk om en fritidsbolig fra 1965, med tilbygg fra 2004-2005 og med nytt tak på den eldre delen i 1993. Det er påregnelig at en brukt fritidsbolig ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter og at det begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter, jf. eksempelvis FinKN 2020-816.

Fritidsboligen ble markedsført som velholdt og med tilbygg fra 2004-2005. Både takkonstruksjon og taktekking var gitt TG 1 ved salget, og det ble ikke gitt risikoopplysninger om verken lekkasjer eller mangler ved tekkingen i tilstandsrapporten. Selger hadde også krysset av på "Nei" til kjennskap til utettheter på tak. Levetiden for torvtak ble ved salget opplyst å være fra 30 til 80 år. Dette er momenter som isolert kan trekke i retning av at det foreligger et vesentlig avvik.

På den andre siden er det i selgers egenerklæring angitt at snø nederst på taket alltid må fjernes slik at "ventilasjon under tak blir best mulig". Det er også oppgitt at dette først og fremst gjelder nordsiden der snøen legger seg. Av takstmann F.s rapport fremgår det at kjøper har opplyst å ha etablert gode rutiner for fjerning av snø, men samtidig viser bildet fra befaringen av det er betydelige mengder snø på taket over lekkasjepunktene.

Videre har F. angitt at konstruksjonen av fritidsboliger i 1965 i liten grad tok høyde for oppvarming gjennom hele året. Sekretariatet oppfatter at dette innebærer at konstruksjonen ikke er i strid med god byggeskikk slik kjøper anfører. K. har angitt at lufting på undertak skulle vært 50 mm, ikke 20 mm slik det er bygget. Han har imidlertid ikke beskrevet om han med dette mener at 50 mm var å anse som god byggeskikk (for hytter) i 1965. Takstmann F. har også på dette punktet beskrevet å ha vært i kontakt med K., som skal ha opplyst at han i sin beskrivelse har foreslått utbedring i samsvar med dagens byggeskikk, men at tiltakene ikke er vurdert opp mot referansenivået fra hytta ble oppført.

Det er i salgspapirene angitt at det er lagt nytt tak på den gamle delen i 1993. Det er ikke gitt noen nærmere beskrivelse av hvor omfattende disse arbeidene var. Sekretariatet er av den oppfatning at omlegging av tak normalt ikke vil omfatte endring av den underliggende konstruksjonen slik som de aktuelle luftespaltene for undertaket synes å være en del av. Se til sammenligning FinKN 2019-102 hvor det blant annet ble uttalt følgende fra sekretariatet som nemnda sluttet seg til: "Slik boligen ble markedsført kunne ikke kjøper ha noen forventning om at selve takkonstruksjonen var nyere enn byggeåret. Alder alene utgjør etter vårt syn en risiko for skjulte skader, med dertil påregnelig utbedringsbehov."

Sekretariatet har kommet til at utfordringene med taket på den eldre del av fritidsboligen skyldes at det er konstruert etter datidens byggeskikk, og med sikte på en noe annen bruk. Vi har også, om enn under noe tvil, kommet til at opplysningen om at det var lagt nytt tak i 1993 ikke innebærer at man kan se bort fra den underliggende konstruksjonen, med blant annet lufting, er fra 1965. At selger har opplyst om at det var viktig å fjerne snø for å sikre ventilasjon, er også en opplysning som tilsier at luftingen ikke holder dagens standard.

Uten at det har vært avgjørende for vurderingen vil vi også påpeke at det var gjort et fradrag i den tekniske verdien på 25 % ved salget, tilsvarende ca. kr 650 000. Det var under punktet "Takkonstruksjon" i tilstandsrapporten også opplyst om spor/skjolder etter antatt kondensvann ved overgang vegg tak ved baderom i opprinnelig del.

Etter en samlet vurdering og under noe tvil kom sekretariatet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom fritidsboligens stand og det kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Nemnda har i likhet med sekretariatet vært noe i tvil, men har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker at det fremstår uheldig at takkonstruksjonen og taktekingen ble gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, men nemnda er kommet til at dette ikke kan tillegges avgjørende betydning, all den tid det samtidig var gitt en rekke risikoopplysninger om taket. Den eldste delen av eiendommen var over 50 år ved salget, og taket var henholdsvis 24 år (på den gamle delen) og 14 år (tilbygget). Videre var det i tilstandsrapporten gitt opplysninger om blant annet *"spor/skjolder etter antatt kondensvann ved overgang vegg tak ved baderom opprinnelig del"*. Nemnda kan videre ikke se at det, slik saken er opplyst, er sannsynliggjort at taket på den eldre delen av fritidsboligen er feilkonstruert. Takstmann F. har redegjort for at det på oppføringstidspunktet ikke gjaldt noen forskriftskrav ved oppføring av fritidsboliger, og nemnda kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at dette er uriktig. Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).